

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

20.06 Zentrale Vergabestelle

50.11 Wohnen

50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

60.04 Baulandumlegung, Liegenschaftskataster, Vermessung und Kartografie

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss	04.05.2022	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	05.05.2022	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2022	Entscheidung

Kapuzinerquartier: Ergebnisse Planungswerkstätten und Konzeptvergabe

Beschlussvorschlag 1:

Die Dokumentation der Planungswerkstätten wird zur Kenntnis genommen. Das auf dieser Grundlage entwickelte Eckpunktepapier kann als Grundlage für das weitere Verfahren verwendet werden.

Beschlussvorschlag 2:

Es werden folgende Änderungen / Ergänzungen zum Nutzungsspektrum und den Eckpunkten beschlossen, die Grundlage der Konzeptvergabe sein sollen:

- a) ...
- b) ...

Beschlussvorschlag 3:

Die Vergabe der Grundstücke

1. der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 161-162 sowie Teile des Flurstücks 72, insgesamt Größe ca. 3.075 m²) und
2. der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld (Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 95 und 160, Größe gesamt 1.994 m²)

sollen durch eine Konzeptvergabe mit der Vorgabe Festpreis für Verkauf städtischer Grundstücke und festgelegter Erbpachtzins für die kirchlichen Grundstücke zu 100 % Bewertung von Qualitätskriterien durchgeführt werden (Grundsatzbeschluss)

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vorbereitung und Durchführung der Konzeptvergabe der städtischen und der kirchlichen Grundstücke ein externes Büro für die Vorbereitung und Durchführung zu beauftragen.

Dem Rat wird bei der abschließenden Festlegung der Qualitätskriterien erneut einbezogen.

Die Maßnahme „Wettbewerb Bereich Kapuzinerstr./Köbbinghof/Rosenstr.“ wurde mit dem STEP2021 bewilligt. Beantragt wurde eine Gesamtsumme von 127.000 Euro, wovon 40 % Eigenanteil, d.h. 50.800 Euro aufzubringen sind. Die etwaigen Kosten der Konzeptvergabe werden nach der Beauftragung eines externen Büros entstehen.

Sachverhalt:

A) Historische Einordnung

Das heute als Kapuzinerviertel bezeichnete Areal an der Kapuzinerstraße, Köbbinghof und Rosenstraße lag schon immer etwas abseits des eigentlichen Zentrums um Markt, Hauptdurchgangsstraßen und Jakobikirche. Es ist daher traditionell von Wohnnutzungen oder früher Gartennutzungen (insbesondere nördlich der Kapuzinerstraße) geprägt. Nur die bis zur Süringstraße durchgängigen größeren Grundstücke im westlichen Teil des Quartiers (Häuser Nr. 24 - 48) sind von der zentralen Funktion der Süringstraße beeinflusst. Hier lagen mit dem Lindenhof das erste Coesfelder Kino (jetzt Spielhalle) und mit dem Möbelhaus Hageböck, dem Zoofachgeschäft Schmitz, dem Hotel Jägerhof und dem Hotel Westfälischer Hof wichtige Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie. Diese waren aber eindeutig zur Süringstraße orientiert. Die Kapuzinerstraße hatte daher nur dienende Funktion und es entstand insbesondere mit der schrittweisen Aufgabe der oben genannten Nutzungen ein negativer „Hinterhofcharakter“.

In der frühen Neuzeit hatte das Quartier nach einem Stadtbrand mit dem Kapuzinerkloster (gegründet 1630) einen bestimmenden Baukörper und eine bestimmende Nutzung erhalten. Der Klosterbesitz umfasste ca. 25 % der Fläche des Quartiers und darüber hinaus auch Teile des östlich angrenzenden Baublocks. Die Straße „Köbbinghof“ erhielt erst nach dem 2. Weltkrieg ihre heutige Lage. Das Kloster war als eines der großen Gebäude auch bestimmender Bestandteil der Stadtsilhouette. Auch nach Aufgabe des Klosters wurde die Bausubstanz bis zum 2. Weltkrieg weiter genutzt.

Im Rahmen der weitgehenden Zerstörung der Bebauung im Quartier und des folgenden Wiederaufbaus kam es zu folgenden Veränderungen:

- Die Süringstraße, Kapuzinerstraße und Rosenstraße blieben in ihrer Lage erhalten, der Straßenquerschnitt wurde aber teilweise vergrößert.
- Der Köbbinghof wurde nach Westen verschwenkt, um eine gradlinige Anbindung an die Seminarstraße zu erhalten.
- Die Bausubstanz des Klosters wurde nicht wiedererrichtet, jedoch greifen die Baukörper der Albert-Schweitzer-Schule und des Evangelischen Gemeindehauses die ursprüngliche Situation mit einer Baukante an der Rosenstraße auf.
- Die kleinteilige Parzellenstruktur insbesondere auf dem östlichen Teilstück der Süringstraße bleibt bis heute erhalten verbunden mit einer ungeordneten Bebauung der Rückseiten und unzureichenden Erschließung.

Die Kapuzinerstraße wird mit Einrichtung der Fußgängerzone in der Süringstraße Mitte der 1990er Jahre innerstädtische Durchgangsstraße von West nach Ost. Das Problem kann nach Aufgabe der Planung Innerer Ring auf der Eisenbahntrasse Coesfeld-Münster in den 2000-er Jahren als Abschluss des angedachten inneren Rings nicht gelöst werden, die Autofahrer nehmen vielfach die östliche Umfahrungsmöglichkeit der Innenstadt nicht an.

Seit Anfang der 2000-er Jahre geht die Bedeutung der Süringstraße als Geschäftsbereich zurück. Mit Aufgabe des Möbelhauses Hageböck fehlt ein Magnet. In der Folge kommt es zu Leerständen oder Unternutzungen im westlichen Bereich der Süringstraße.

B) Anlass / Plangebiet

Der Bereich des „Kapuzinerquartiers“ (Arbeitstitel für den zu beplanenden Bereich, s. Anlage 1) mit 5.069 m² Größe befindet sich in direkter Innenstadtlage in Coesfeld und setzt sich zusammen aus dem Grundstück der ehemaligen Martin-Luther-Grundschule, das sich in städtischem Eigentum befindet, sowie einem zweiten Grundstücksteil (im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld) der mit Gemeindegebäuden bebaut ist (s. Anlage 1, rote Umrandung).

Die Schulnutzung wurde im Jahr 2020 aufgegeben, sodass das Gebäude, abgesehen von aktuellen Zwischennutzungen, leer steht. Eine weitere Nutzung als Schule ist laut aktuellem Schulentwicklungsplan nicht vorgesehen, aber auch für andere Infrastruktureinrichtungen wird aktuell und auch zukünftig keine Perspektive gesehen, da Bedarfe nicht bestehen und weil notwendige energetische und bauliche Sanierungsarbeiten – vorrangig auch im Brandschutz – eine Weiternutzung weitgehend für öffentliche Nutzungen ausschließen.

Ebenso ist die evangelische Kirchengemeinde aufgrund der zurückgehenden Gemeindemitgliederzahlen und einem notwendigen räumlichen Konzentrationsprozess zum Ergebnis gekommen, ihre Liegenschaften aufzugeben. Auch hier stünden für die Gebäude umfangreich notwendige energetische und bauliche Sanierungsarbeiten an bzw. Teile der Bausubstanz werden als abgängig eingestuft.

Für die Gebäude im Areal sind zudem aufgrund der nutzungsbedingten Grundrisse im Innern aufwendige Umbauten für neue Nutzungen erforderlich. So kommen beide Eigentümer zu Ergebnis aus eigenen Bedarfen keine Nachnutzungsoptionen zu haben, sondern beide Grundstücke als eine Entwicklungseinheit zur Verfügung zu stellen. Das verbessert die Chancen für eine städtebauliche Neuordnung erheblich und wirkt sich so auch wirtschaftlich positiv aus für die Eigentümer.

Daher können folgende Flächen neu konzipiert werden können:

- Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin des Grundstücks Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 161-162 sowie Teile des Flurstücks 72, insgesamt Größe ca. 3.075 m². Das Grundstück ist bebaut mit dem Schulgebäude der ehemaligen Martin-Luther-Grundschule.
- Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld ist Eigentümerin der Grundstücke Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 95 und 160, Größe gesamt 1.994 m². Die Grundstücke sind bebaut mit einem Teil des ehemaligen Schulgebäudes der Albert-Schweitzer-Schule, heute genutzt durch die Gemeinde und die Diakonie und dem evangelischen Gemeindehaus, heute genutzt durch die Kirchengemeinde und die Stadt Coesfeld (Wohnungen).

Ziele des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Die Stadt und die evangelische Kirchengemeinde Coesfeld beabsichtigten zunächst gemeinsam einen architektonischen Ideenwettbewerb / Realisierungswettbewerb für die Nachnutzung der Immobilien/Grundstücke „Martin-Luther-Schule“ und „Evangelisches Gemeindehaus“ durchzuführen, um für diesen Bereich eine Bebauung mit hochwertiger städtebaulicher und architektonischer Qualität zu erzielen. Von diesem Verfahren ist die Verwaltung zusammen mit der evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld abgerückt, da einerseits die Entwicklungstendenz für das Quartier sich in den letzten Monaten wesentlich konkretisierte bzw. einengte und die Stadt Coesfeld zusammen mit der Kirchengemeinde mehr Einflussmöglichkeiten auf die spätere Umsetzung behalten möchte. Sie schlägt daher nach intensivem Austausch mit Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung eine „Konzeptvergabe“ vor, die auch noch ausreichend gewünschten „Wettbewerb“ zulässt – dazu später mehr.

Um die wechselseitige städtebauliche Wirkung zwischen dem Areal des Schul- und Gemeindehauses und dem angrenzende Viertel zu klären (Blick von außen nach innen und von innen nach außen), wurde sehr frühzeitig ein Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit und insbesondere mit angrenzenden Eigentümer:innen im Herbst 2021 durchgeführt, um sie einzubeziehen und Anregungen einzuholen. Mit dem Beteiligungsverfahren wurde der inhaltliche Rahmen für das anschließende weitere Vergabeverfahren ermittelt. Die unmittelbar Planungsbetroffenen sollten vor Auslobung der Konzeptvergabe die Möglichkeit bekommen, sich zur Entwicklung auf den Grundstücken des Wettbewerbs, aber auch auf den eigenen Grundstücken zu äußern.

Das Umfeld der Grundstücke ist teilweise erkennbar untergenutzt. Das 2013 erarbeitete „Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept“ sieht aus der Analyse der Innenstadt für den „Vertiefungsbereich 1 Süringstraße+Kapuzinerstraße+Rosenstraße“, neben der Stärkung der Geschäftsstraßenfunktion der Süringstraße, eine Förderung und Attraktivierung der Wohnnutzung vor. Der prognostizierte Wohnungsmarkt Coesfelds lässt dieses Ziel einer Nachnutzung des Schul- und Gemeindehausgeländes und umliegender Brachen oder Hofräume für innenstädtisches Wohnen weiter aktuell sein.

Es existiert bisher kein Bebauungsplan im vorgenannten Vertiefungsbereich 1, die bauliche Situation ist daher seit Beginn der Nachkriegszeit ohne Steuerung gewachsen. Das betrifft insbesondere die Häuserzeile Süringstraße 2-20 und Rosenstraße 20-24. Die Perspektive für eine planerische Steuerung soll mit den Eigentümer:innen entwickelt werden. Die mittelbar Planungsbetroffenen aus dem weiteren Umfeld und Interessierte aus der Bürgerschaft sollten die Möglichkeit haben, sich zu Entwicklungsperspektiven äußern. So kann bei bestimmten Themen wie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder der künftigen Energie- und Wärmeversorgung auch ein Zusammenwirken über das eigentliche Wettbewerbsgrundstück hinaus sinnvoll sein. In dem Beteiligungsprozess sollten dazu erste Impulse gesetzt werden.

Wichtig war und ist es, neben den eigentlichen zur Verfügung stehenden Grundstücke auch einen Impuls über den eigentlichen Grundstücksbereich hinaus zu geben, beispielsweise die südlich angrenzenden Grundstücke der Süringstraße bei Änderungsbereitschaft langfristig mit in die Planung integrieren zu können.

Aus Sicht der Verwaltung sollten im Prozess der Beteiligung u.a. folgende Fragen thematisiert und soweit möglich geklärt werden:

- Nutzungsspektrum: präferierte, mögliche/optionale und auszuschließende Nutzungen
- Baudichte und Bauhöhe
- Neubebauung: Kleinteiligkeit oder Großform?
- Neubebauung: Einfügen in typische Coesfelder Blockrandstrukturen oder sichtbarer Teil der „Stadtsilhouette“ im Sinne der historischen Bedeutung?
- Einbeziehung des westlich angrenzenden Grundstückes Kapuzinerstraße 26 möglich? Alternativ eigene Entwicklungsperspektive oder Wahrung Bestand?
- Nutzungsperspektive der südlich angrenzenden Rückseite Süringstraße 6-24
- Nutzungsperspektive Westseite Baublock Markt/Rosenstraße
- Funktion der Kapuzinerstraße: Anforderungen an die Verkehrsbedeutung und Verkehrsraumgestaltung aus Sicht der Quartiersentwicklung im Kontext des aktuellen Durchgangsverkehrs Borkener Straße / Pumpengasse / Münsterstraße (Auswirkung auf das Mobilitätskonzept!)
- Funktion und Gestaltung der Straßen Rosenstraße und Köbbinghof
- Umgang mit der Mobilität im Quartier
- Umgang mit dem ruhenden Verkehr im Quartier (Entscheidung Stellplätze oberirdisch dezentral oder Quartiersgarage in Tieflage / eine gebündelte Zufahrt oder je Nutzungseinheit)
- Anbindung des Quartiers an die Bereiche Süringstraße, Markt und Promenade
- Grün im Quartier
- Nachhaltigkeit: insbesondere Klimaanpassung
- Gemeinsame Infrastruktur Energie und Wärme

Durchführung der Planungswerkstätten im Herbst 2021

Für die planerische Begleitung des Moderationsprozess zur Weiterentwicklung des Kapuzinerquartiers konnte das Planungsbüro pp als Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH aus Dortmund gewonnen werden. Die eigentliche Beteiligung – die sogenannten Planungswerkstätten – waren in drei aufeinanderfolgende Termine eingeteilt: 1. Planungswerkstatt „Erwartungen“ (30.10.2021) 2. Planungswerkstatt „Entwicklungsziele“ (17.11.2021) und 3. Planungswerkstatt „Leitbild“ am Mittwoch (15.12.2021).

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden mit anliegenden Eigentümer:innen, Interessensvertreter:innen sowie interessierten Bürger:innen Zielsetzungen für dieses innerstädtische „Filetgrundstück“ formuliert und die inhaltlichen Eckpfeiler gesteckt, die als Grundlage für den nachfolgenden Schritte dienen sollen. Planungsbetroffene, also angrenzende Grundstückseigentümer:innen, sowie ausgewählte Interessensvertreter:innen wurden direkt durch das Planungsbüro angeschrieben. Für die Öffentlichkeit bestand ebenfalls die Möglichkeit sich anzumelden und Ideen einzubringen.

Mit den Planungswerkstätten ist eine konkrete und sehr frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit sehr gut gelungen. Im Mittelpunkt standen vor allem die Themenblöcke Nutzungen, Mobilität, Freiraum und Bebauung.

Zu betonen ist hierbei, dass die derzeitigen Grundstückeigentümerinnen Stadt und evangelische Kirchengemeinde Coesfeld keine inhaltlichen Vorstellungen oder Vorgaben im Rahmen der Planungswerkstätten geäußert haben und die Teilnehmenden der Werkstätten im wahrsten Sinne auf einem „weißen Blatt Papier“ ihre Wünsche und Entwicklungsideen einbringen konnten.

Als nächster Schritt wurden

- a) die Ergebnisse der Planungswerkstatt in einer Dokumentation gebündelt und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen erarbeitet (s. Anlage 2). und
- b) Eckpunkte seitens der Grundstückseigentümerinnen formuliert, welche Vorstellungen und Ziele jeweils bestehen (s. Anlage 3).

C) Eckpunktepapier / Konzeptvergabe

Beide Grundstückseigentümerinnen, Stadt Coesfeld sowie die evangelische Kirchengemeinde, haben anschließend an die Planungswerkstätten die gemeinsamen Eckpunkte für das weitere Vorgehen formuliert. Nunmehr sollen diese Ergebnisse den zuständigen Fachausschüssen vorgestellt sowie dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt werden.

Für die Vergabe öffentlicher Grundstücke stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung. Bei einer Direktvergabe (unter bestimmten Voraussetzungen) erfolgt der Verkauf zum Verkehrswert. Im Bieterverfahren wird der Zuschlag auf das höchste Gebot erteilt. Beide Verfahren haben den Nachteil, dass die Stadt nur geringe Einflussmöglichkeiten auf die entstehende Bebauung hat.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, das Grundstück zum Festpreis zu veräußern. Die Qualitätskriterien umfassen in Summe 100 % der Zuschlagskriterien. Diese Gewichtung ist zu empfehlen, wenn insbesondere zivilgesellschaftliche oder soziale Akteure eine Chance zur Baulandentwicklung erhalten sollen. Bei diesen Verfahren soll das kommunale Grundstück nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept.

Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um eine Vorgehensweise, die eine Lücke in der Qualitätssicherung stadtplanerischer Prozesse zu schließen hilft. Konzeptvergaben von Grundstücken werden deshalb zunehmend eingesetzt und gewinnen an Aufmerksamkeit, da die Kommunen die Stadtentwicklung entsprechend ihren Vorgaben und Wünschen sowie mit mehr Einfluss auf Qualitäten steuern können.

Wie ursprünglich angedacht, muss es einen „Wettbewerb“ für das Grundstück geben. Ein Architekt:in-/Investor:in-/ Nutzer:inwettbewerb (Konzeptvergabe) ist aus Empfehlung des Büros Pesch und Partner sowie aus Sicht der Verwaltung und der evangelischen

Kirchengemeinde Coesfeld das geeignete Mittel. Es geht darum, dass sich konkret Partner finden, die ein städtebaulich-architektonisch und von der Nutzung her qualitativ hochwertiges Projekt umsetzen. Die Basis wird geschaffen, in dem die Stadt und Kirchengemeinde vorher einen verbindlichen finanziellen Rahmen definieren (fixer Kaufpreis), sodass die Grundstückskosten für alle im Wettbewerb Teilnehmenden gleich sind. Außerdem informiert die Stadt über potentielle Nutzer, in dem sie vorher deren Bedarfe abgefragt hat. Selbstverständlich kann ein Investor andere Nutzer ansprechen, er muss sie nur im Rahmen des Angebotes konkret benennen. Es ist daher unbedingt notwendig, dass der Nutzer, der Investor und der Planer gemeinsam eine Lösung entwickeln und in diesem Prozess intern die Abwägung vornehmen zwischen u.a. Nutzung, Gestaltung, ökologischem Anspruch und Wirtschaftlichkeit. Ein Preisgericht entscheidet dann, ob diese interne Abwägung zu einem guten Ergebnis geführt hat.

Die konkrete Sicherung der Qualitäten im Anschluss an die Konzeptvergabe kann im Grundstückskauf- bzw. Pachtvertrag sowie im anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich konkretisiert werden.

Die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität ist eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung Nutzungsgemischter, urbaner Quartiere mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und für die Umsetzung nachhaltiger sozialer, ökologischer und ökonomischer Standards.

Die Evangelische Kirchengemeinde benötigt eine verbindliche Entscheidung des städtebaulichen Investorenwettbewerbs bis spätestens 31.03.2023. Jeder spätere Zeitpunkt bedeutet einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden für die Kirchengemeinde.

Aus diesem Grunde ist es für die evangelische Kirchengemeinde in diesem Fall erforderlich, dass die Stadt das Grundstück im Wege der Erbpacht bei vertraglich eingeräumter Möglichkeit der Weiterverpachtung durch die Stadt übernimmt.

Die Vorbereitung und Durchführung der Konzeptvergabe sollen extern beauftragt werden.

D) Weiteres Vorgehen

Beide Projektpartner (Kirche und Stadtverwaltung) haben sich im Eckpunktepapier zu inhaltlichen Ansprüchen des Projektes insbesondere zum Nutzungsspektrum positioniert. Aus dem politischen Raum könnte es aber alternative Nutzungsvorstellungen und Konkretisierung der Eckpunkte geben. Der Rat der Stadt Coesfeld hat vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie des Eckpunktepapiers als Vorschlag nunmehr endgültig abzuwägen, mit welchem Nutzungsspektrum und Eckpunkten die Konzeptvergabe gestartet werden soll (s. Beschlusspunkt 2).

Mit dieser Grundlage soll zeitnah ein versiertes Büro zur Vorbereitung, Durchführung und Begleitung der Konzeptvergabe beauftragt werden (Fördermittel 76.200 € ergänzt zu erbringenden Eigenanteil 50.800 € stehen im Rahmen des Projekts BerkelStadt Coesfeld zur Verfügung). Erste Gespräche dazu werden im April geführt, so dass zum Zeitplan und der insgesamten Dauer der Konzeptvergabe noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können.

Die geplanten Unterlagen der Konzeptvergabe, der Grundstückspreis, die einzelnen Bewertungskriterien sowie deren Gewichtung werden vor Beginn des Verfahrens den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit in der Konzeptvergabe beispielsweise durch ausgewählte Bürger:innen als Jurymitglieder wird dabei eine Rolle spielen.

Marktwertermittlung

Eine Marktwertermittlung des Grundstückspreises wird zeitnah erarbeitet. Ggf. wird das Gutachten in Varianten erstellt (mit unterschiedlichen Anteilen geförderter Wohnungsbau, mit und ohne Eigentumsanteile, mit Tiefgarage bei normalem Stellplatzansatz und mit TG bei reduziertem Stellplatzansatz und Mobilitätskonzept). Optional werden Empfehlungen zur

Erhaltung von Bausubstanz (Sinnhaftigkeit ökologisch und ökonomisch Einfluss auf Kosten und damit Grundstückswert) und sinnvollem Anteil geförderten Wohnungsbaus berechnet.

Machbarkeitsstudie Versorgung

Die Stadt Coesfeld ist in Gesprächen mit der EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH bezüglich einer Machbarkeitsstudie zur Versorgung des Gebietes. Es soll die Frage geklärt werden, ob und wie eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung möglich ist, z.B. Geothermie, kalte Nahwärme, Photovoltaik etc.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 1a Historie

Anlage 2 Dokumentation Planungswerkstätten

Anlage 3 Eckpunktepapier